

DORFSTRASSE BÖTTSTEIN
KLEINDÖTTINGEN



Neubauprojekt Dorfstrasse in Böttstein

10 Eigentumswohnungen

Architektur Mitac Architektur AG Bahnhofstrasse 18 | 5600 Lenzburg | 062 886 66 22 | www.mitac-architektur.ch

Einleitung

In der Gemeinde Böttstein, im Ortsteil Kleindöttingen, realisieren wir an zentraler Lage eine attraktive Überbauung mit zwei Mehrfamilienhäusern. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Gemeindeverwaltung und die Schulanlagen. Mit ca. 450 m ebenfalls nicht weit entfernt, erstreckt sich das attraktive Naherholungsgebiet mit dem Fluss Aare, welches zu Wanderungen oder Fahrradtouren entlang des Ufers bis zum Klingnauer Stausee oder Richtung Brugg einlädt.

In der Überbauung an der Dorfstrasse entstehen, abseits des Hauptverkehrs, 10 grosszügige Eigentumswohnungen, davon vier 3.5 Zimmer und sechs 4.5 Zimmer Wohnungen. Jede Einheit ist gegen Süd/Westen orientiert, was eine optimale Besonnung aller wohnungseigenen Aussenbereiche garantiert. Sämtliche Wohnungen verfügen über ein Reduit mit Waschmaschine/Tumbler und ein geschlossenes Kellerabteil im Untergeschoss.

Die grosszügige Einstellhalle umfasst neben einem Raum für Fahrräder, 18 Autoabstellplätze in verschiedenen Grössen. Beide Gebäude sind ab der Tiefgarage mit einem rollstuhlgängigem Direktzugang in die Untergeschosse erschlossen. In den Untergeschossen werden zusätzliche Disponibel-Räume realisiert.

In Fussdistanz zur Überbauung liegt das Dorfzentrum, welches mit verschiedenen Einkaufsläden und Dienstleistungsbetrieben die alltäglichen, persönlichen Bedürfnisse abdeckt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in der angrenzenden Gemeinde Döttingen angesiedelt. Der Bahnhof Döttingen liegt ca. 1 km entfernt und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder zu Fuss in 10 bis 15 Minuten erreichbar.

Es ist geplant, die ersten Wohnungen Anfang 2027 den neuen Eigentümerinnen und Eigentümern zu übergeben.

Steckbrief

Einwohnerzahl 4'305

Höhe über Meer 320

Gemeindesteuerfuss 107 %

Schulen

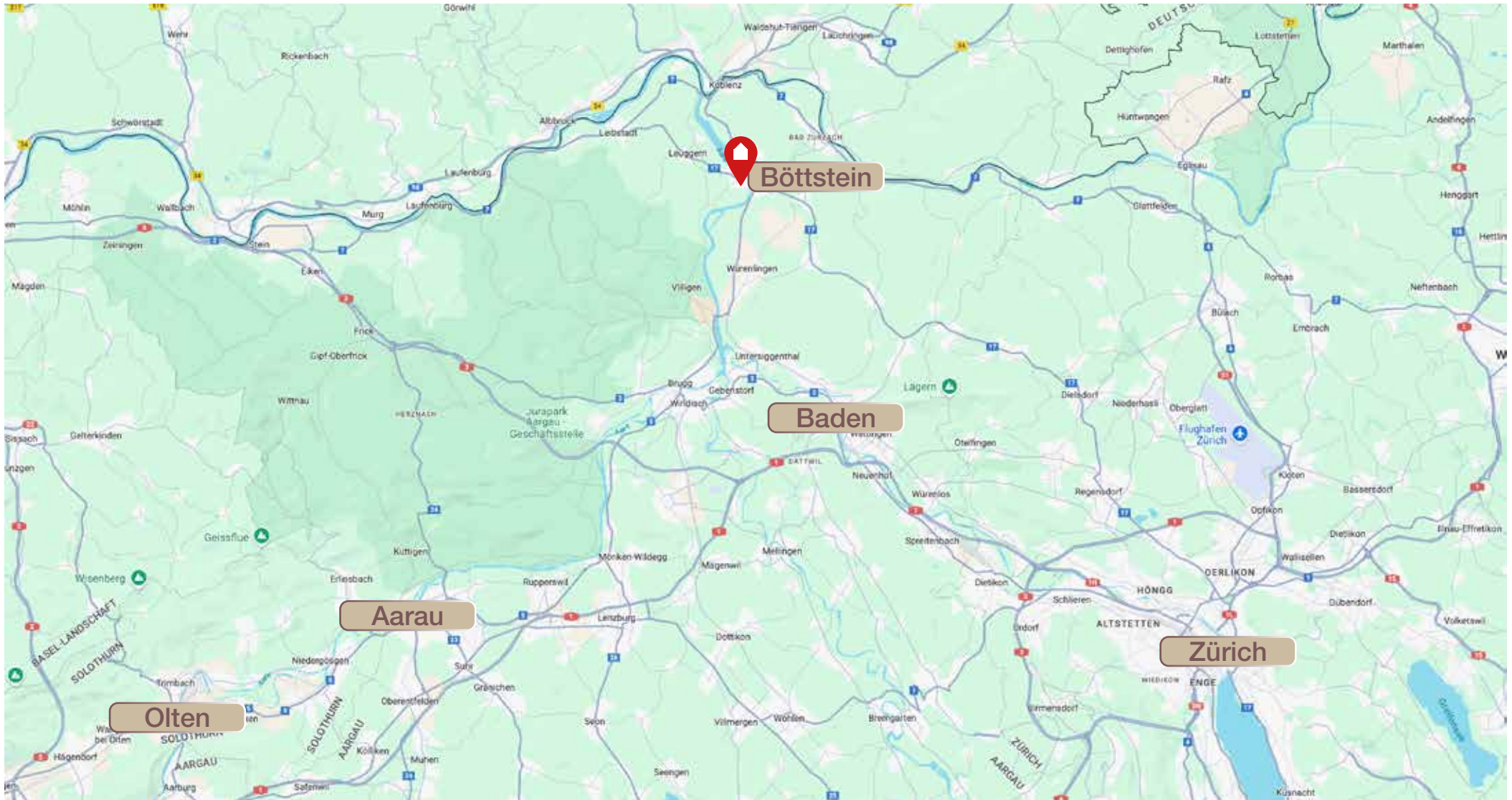
- Alle Primarstufen
- Oberstufe zusammen mit der Schule Leuggern

Zugverbindungen

- Baden in 14 Minuten
- Zürich HB in 35 Minuten

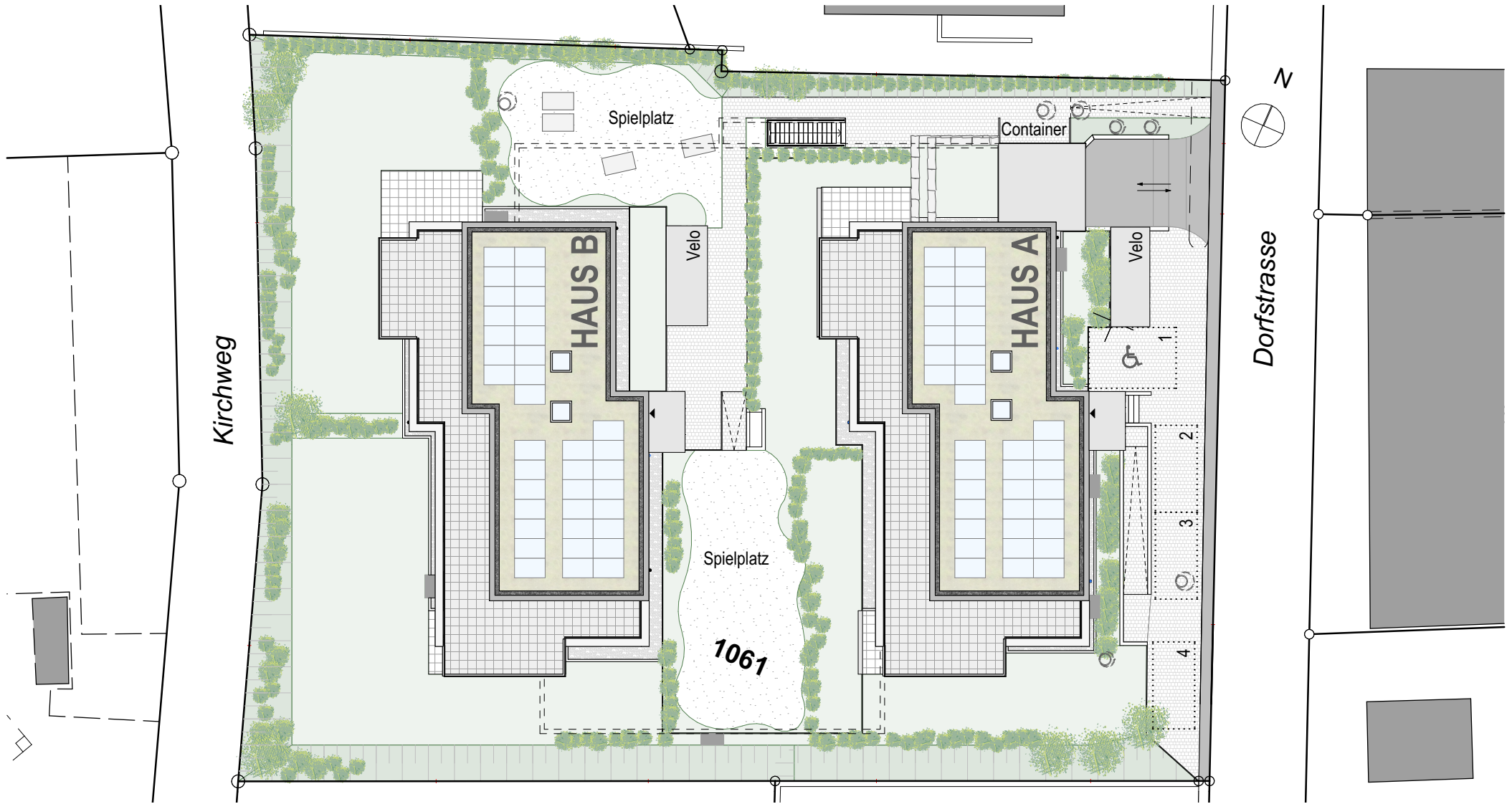
Spezielles

- Schloss Böttstein
- Klingnauer Stausee









Tiefgarage

Massstab 1 : 300

Kirchweg

- Legende**
- 3.00 / 6.15 m
 - 2.80 / 6.15 m
 - im Plan definiert



Dorfstrasse



3.5 Zimmer Wohnung

Untergeschoss Haus A

Massstab 1 : 100





3.5 Zimmer Wohnung

Haus A - Erdgeschoss

Wohnung A | 01 - 4½ Zimmer



Massstab 1 : 100



	01	02
Nettowoohnfläche	4½ Zi-Whg 112.50 m²	3½ Zi-Whg 90.75 m²
Sitzplatz	29.25 m²	31.25 m²
Gartenanteil	133.75 m²	99.25 m²

Haus A

	05	
03		04
01		02

Attika
1. OG
EG
UG / AEH



Haus A - Erdgeschoss

Wohnung A | 02 - 3½ Zimmer



Massstab 1 : 100



	01	02
Nettowoohnfläche	4½ Zi-Whg 112.50 m²	3½ Zi-Whg 90.75 m²
Sitzplatz	29.25 m²	31.25 m²
Gartenanteil	133.75 m²	99.25 m²

Haus A

05	
03	04
01	02

Attika
1. OG
EG
UG / AEH



Haus A - 1. Obergeschoss

Wohnung A | 03 - 4½ Zimmer



Masstab 1 : 100



Nettowoohnfläche
Balkon

03	04
4½ Zi-Whg	3½ Zi-Whg
112.50 m²	91.00 m²
26.50 m²	19.25 m²

Haus A

	05
03	04
01	02

Attika
1. OG
EG
UG / AEH



Haus A - 1. Obergeschoss

Wohnung A | 04 - 3½ Zimmer



Massstab 1 : 100



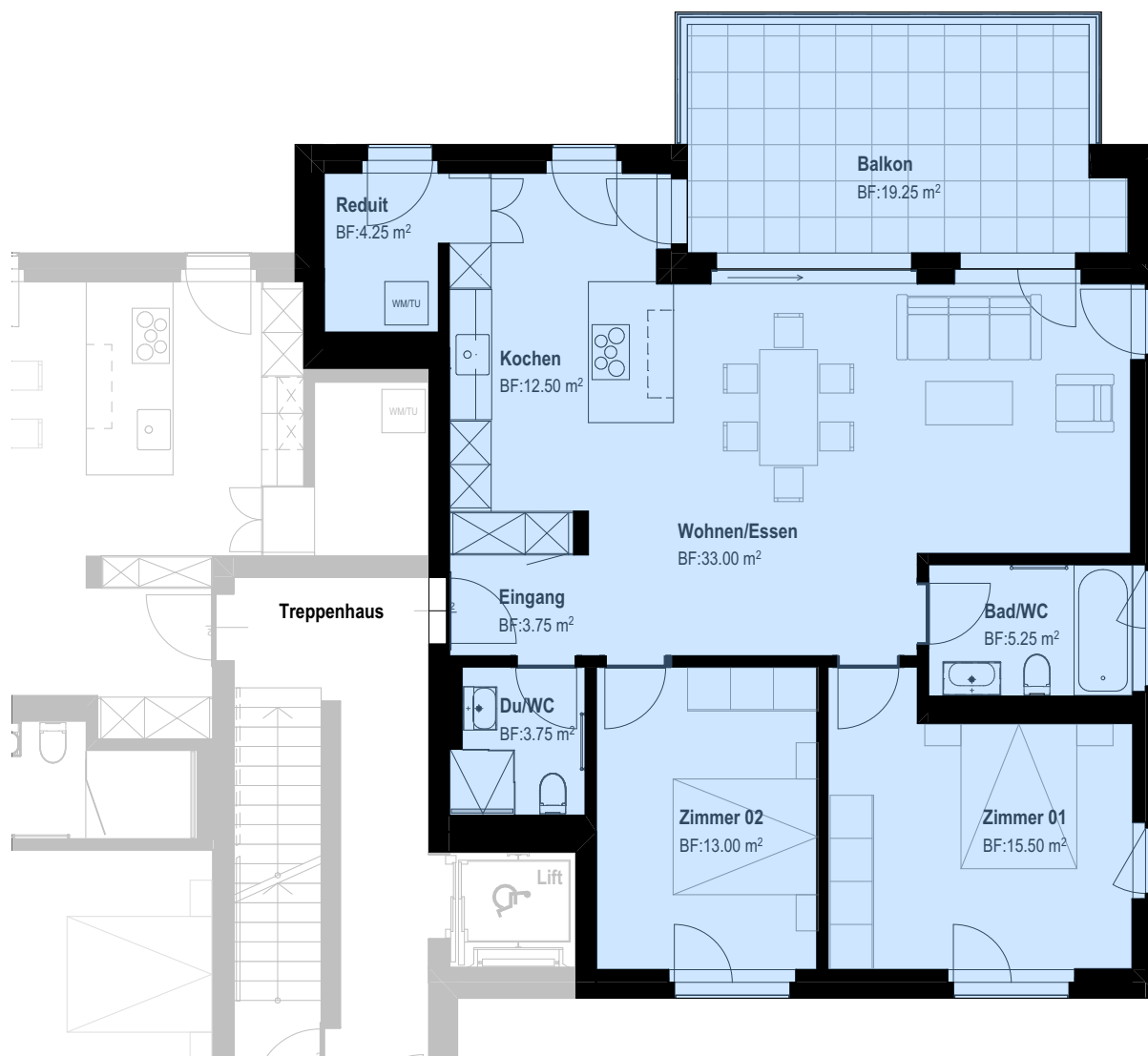
Nettowohnfläche
Balkon

03	04
4½ Zi-Whg	3½ Zi-Whg
112.50 m²	91.00 m²
26.50 m²	19.25 m²

Haus A

	05	
03	04	
01	02	

Attika
1. OG
EG
UG / AEH



Haus A - Attika

Wohnung A | 05 - 4½ Zimmer



Massstab 1 : 150



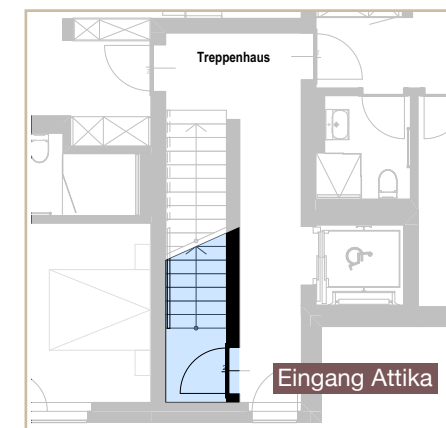
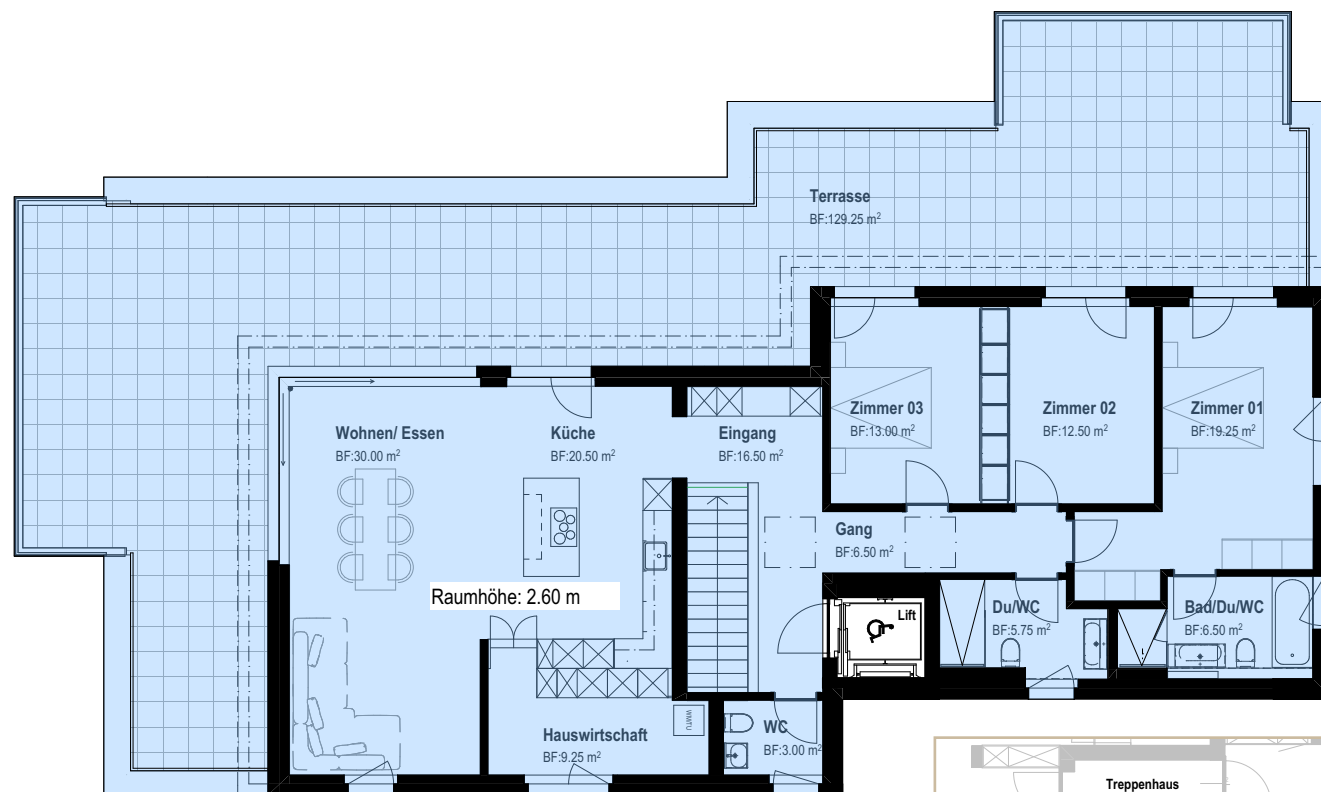
Nettowohnfläche
Terrasse

05
4½ Zi-Whg
142.50 m²
129.25 m²

Haus A

05	
03	04
01	02

Attika
1. OG
EG
UG / AEH





Attika Wohnung

Untergeschoss Haus B

Massstab 1 : 100





Attika Wohnung

Haus B - Erdgeschoss

Wohnung B | 01 - 4½ Zimmer



Massstab 1 : 100



Nettowohnfläche

Sitzplatz

Gartenanteil

Haus B

	05	
03		04
01		02

01

4½ Zi-Whg

112.50 m²

29.25 m²

211.50 m²

02

3½ Zi-Whg

90.75 m²

38.50 m²

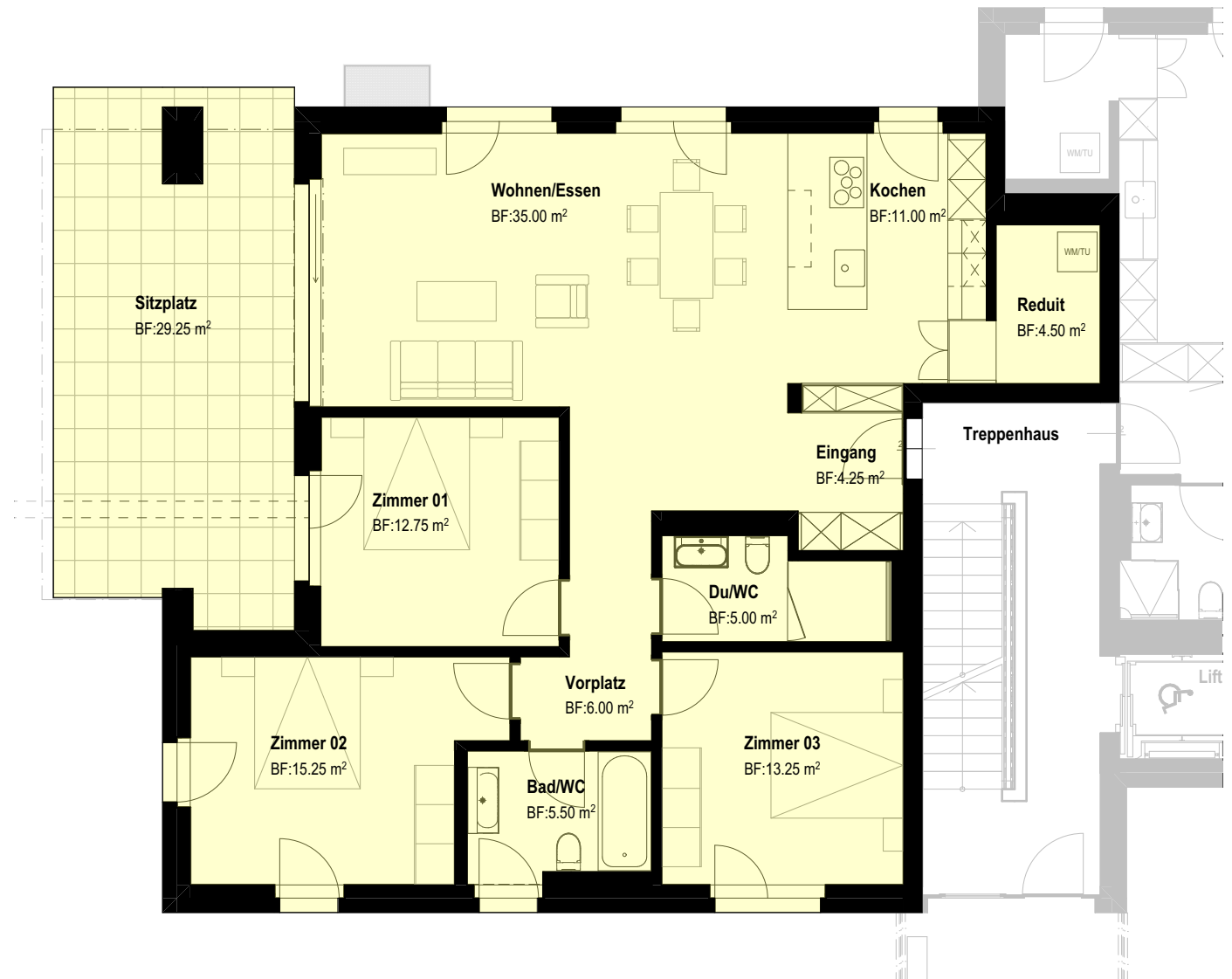
159.00 m²

Attika

1. OG

EG

UG / AEH



Haus B - Erdgeschoss

Wohnung B | 02 - 3½ Zimmer



Massstab 1 : 100



	01	02
Nettowoohnfläche	4½ Zi-Whg 112.50 m²	3½ Zi-Whg 90.75 m²
Sitzplatz	29.25 m²	38.50 m²
Gartenanteil	211.50 m²	159.00 m²

Haus B

05	
03	04
01	02

Attika
1. OG
EG
UG / AEH



Haus B - 1. Obergeschoss

Wohnung B | 03 - 4½ Zimmer



Massstab 1 : 100



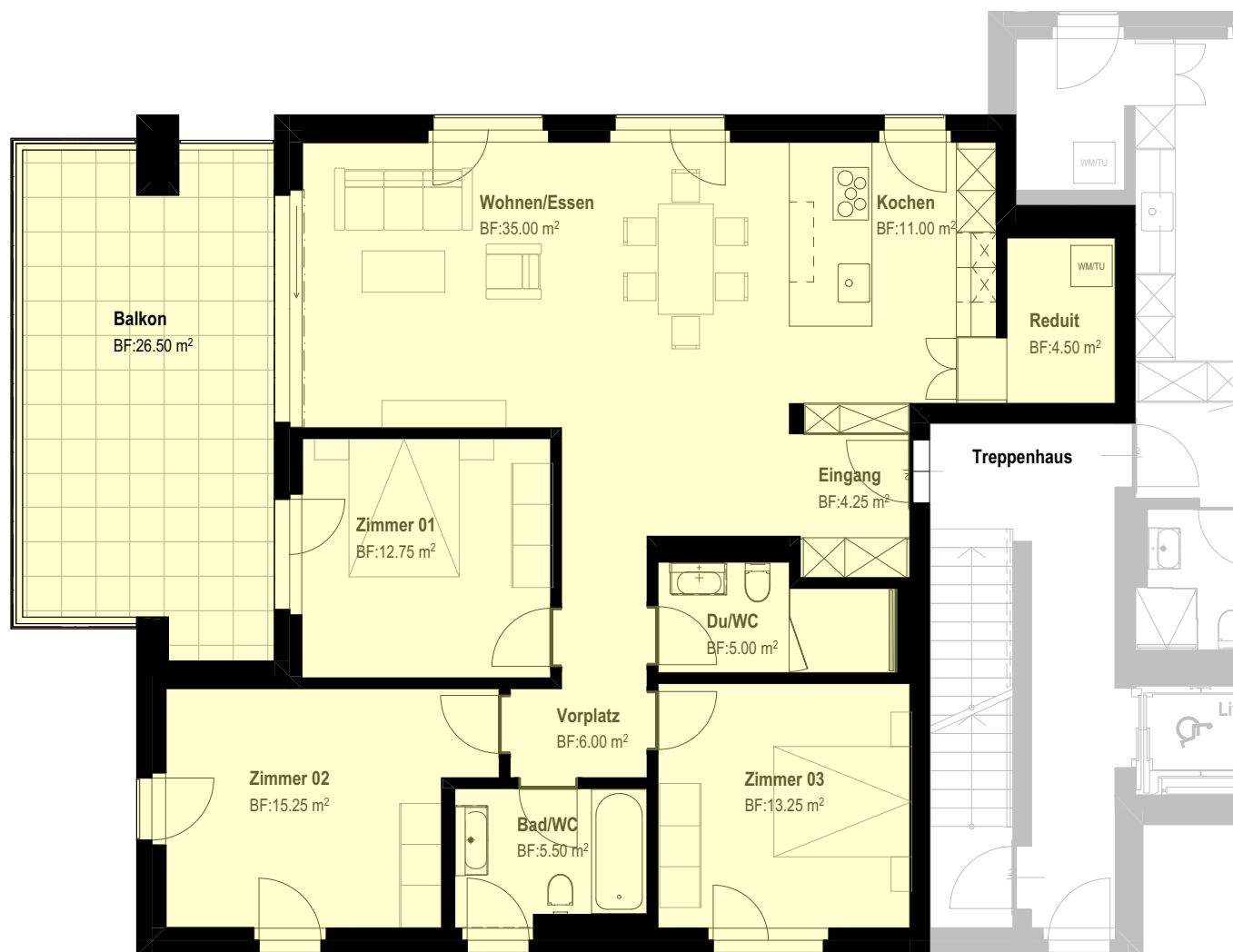
Nettowoohnfläche
Balkon

03	04
4½ Zi-Whg	3½ Zi-Whg
112.50 m²	90.75 m²
26.50 m²	19.25 m²

Haus B

	05
03	04
01	02

Attika
1. OG
EG
UG / AEH



Haus B - 1. Obergeschoss

Wohnung B | 04 - 3½ Zimmer



Massstab 1 : 100



Nettowoohnfläche
Balkon

03	04
4½ Zi-Whg	3½ Zi-Whg
112.50 m²	90.75 m²
26.5 m²	19.25 m²

Haus B

	05
03	04
01	02

Attika
1. OG
EG
UG / AEH



Haus B - Attika

Wohnung B | 05 - 4½ Zimmer



Massstab 1 : 150



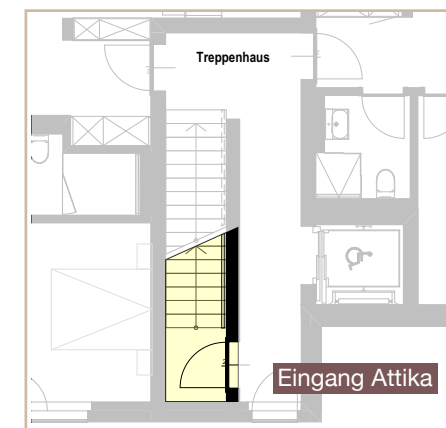
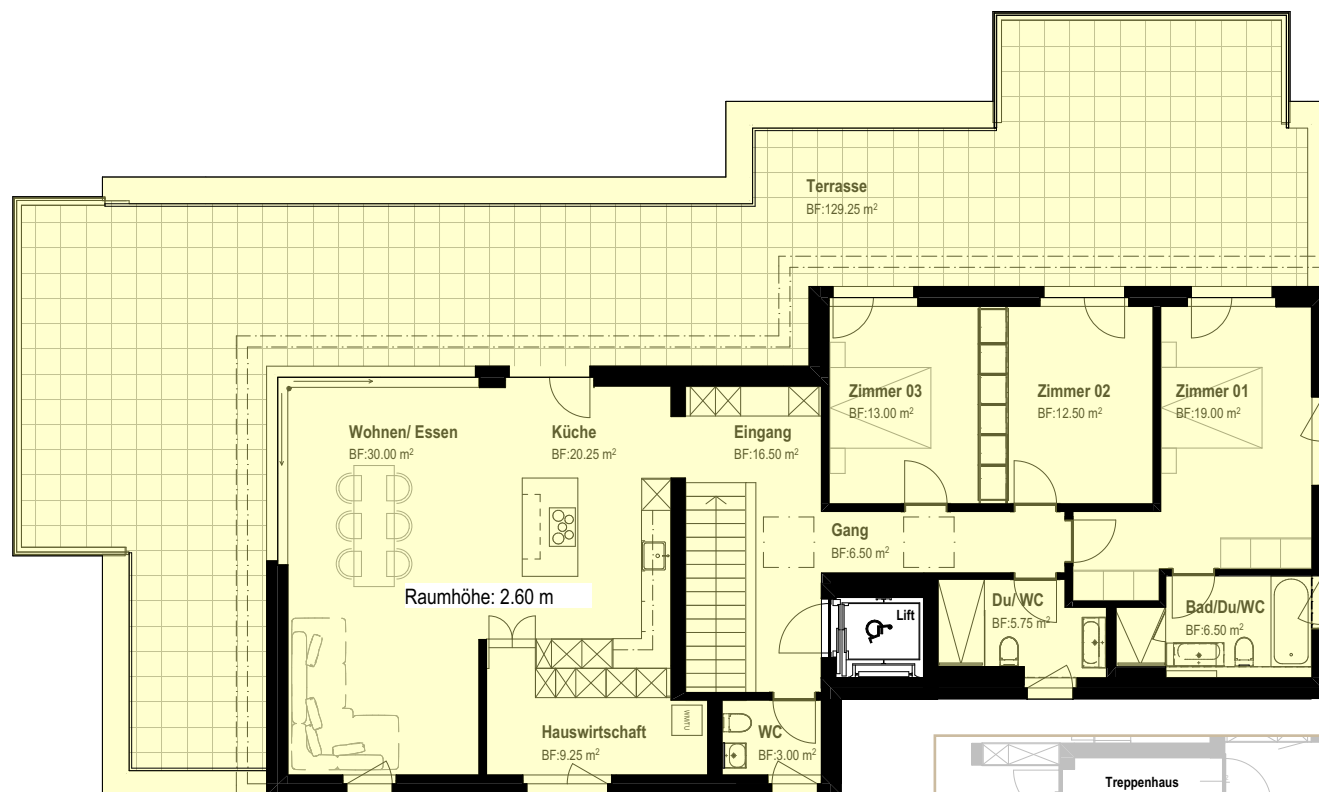
Nettowoohnfläche
Terrasse

05
4½ Zi-Whg
142.25 m²
Terrasse
129.25 m²

Haus B

05	
03	04
01	02

Attika
1. OG
EG
UG / AEH



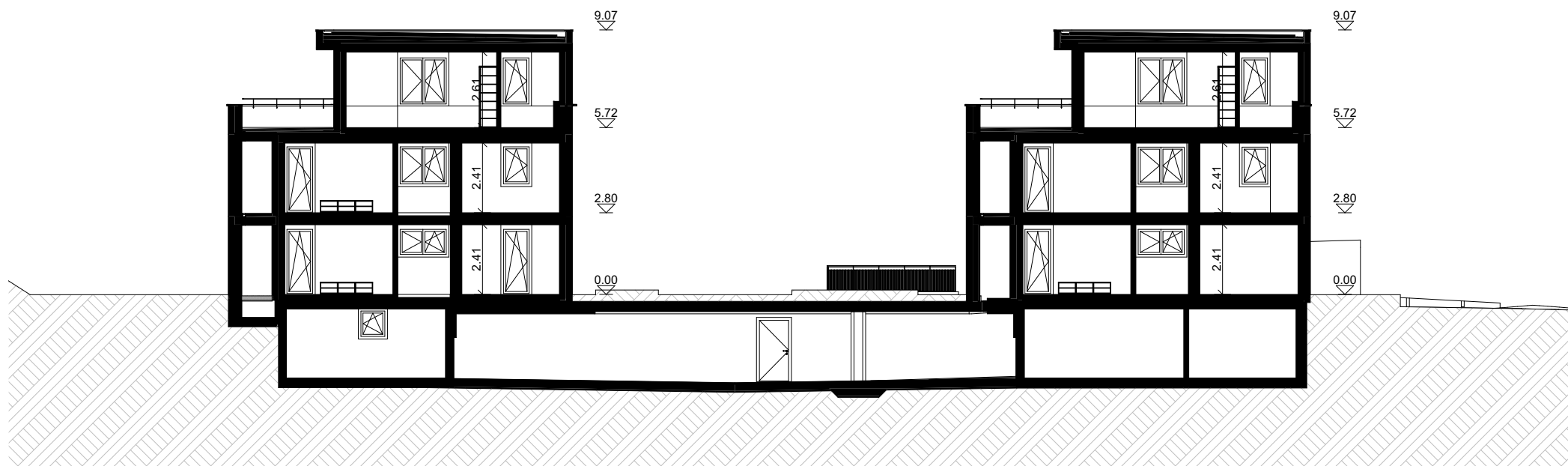


4.5 Zimmer Wohnung

Querschnitt

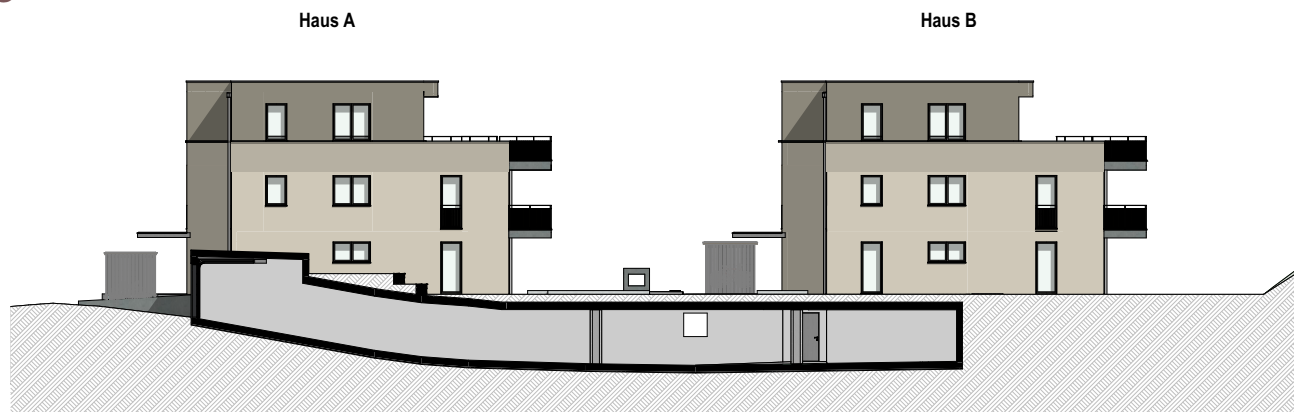
Haus B

Haus A



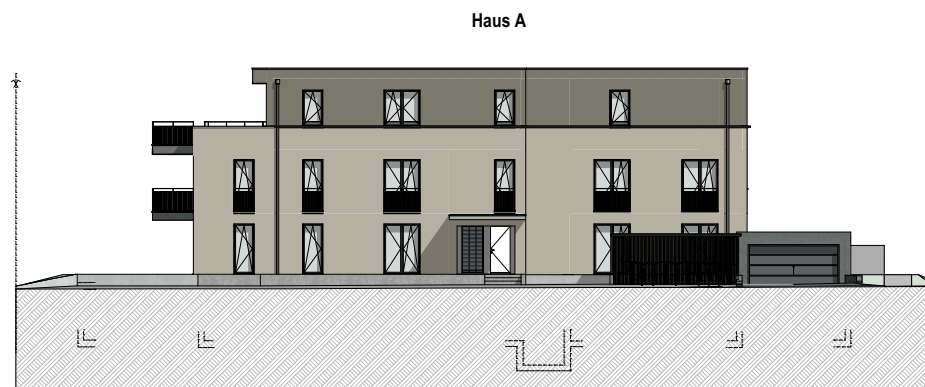
Ansicht Nordfassade

Haus A und B



Ansicht Ostfassade

Haus A



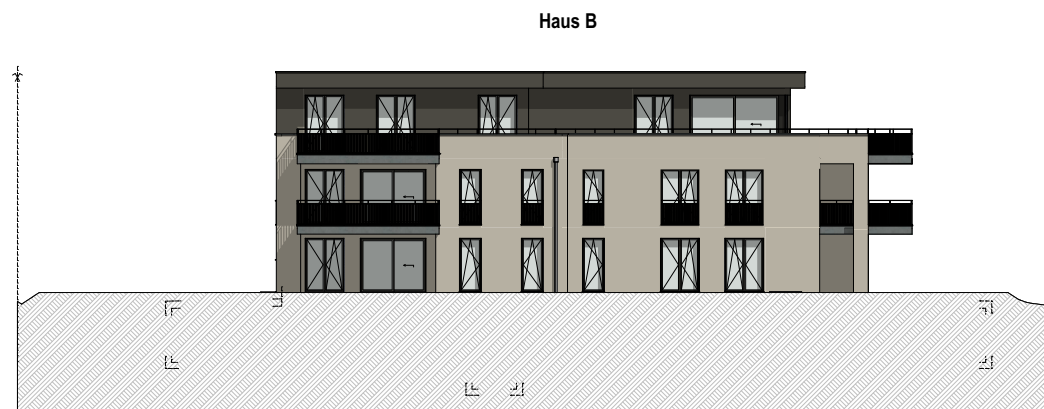
Ansicht Nordfassade

Haus B und A



Ansicht Westfassade

Haus B





4.5 Zimmer Wohnung

Allgemeine Infos

Wie ist der terminliche Ablauf geplant?

Mit dem Bau soll im Oktober 2025 begonnen werden. Je nach Witterung werden die Wohnungen gegen Ende Jahr 2026/Anfang Jahr 2027 bezugsbereit sein.

Wie kann ich die Wohnung verbindlich reservieren?

Mit der Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und Einzahlung der Reservationsanzahlung von CHF 20'000.- ist die Wohnung verbindlich für Sie reserviert.

Welche weiteren Kosten fallen beim Kauf an?

Der Kaufpreis versteht sich schlüsselfertig inkl. MwSt. für den Basisausbau. Für die Errichtung des Schuldbriefs sowie für die Notariats- und Grundbuchgebühren fallen zusätzliche Kosten. Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden hälftig vom Käufer und vom Verkäufer getragen. Dies entspricht einem zusätzlichen Kostenpunkt von ca. CHF 4'000.- bis 5'000.-.

Fallen noch Kosten für die Handänderungssteuer an?

Im Kanton Aargau wird keine Handänderungssteuer erhoben.

Wie wird der Zahlungsplan aussehen?

Der Zahlungsplan sieht, neben der Reservationszahlung von CHF 20'000.-, weitere Zahlungen im Zusammenhang mit dem Kauf und Baufortschritt vor. Gerne zeigen wir Ihnen den auf Ihre Wohnung bezogenen Zahlungsplan auf.

Was kann ich beim Ausbau der Wohnung mitbestimmen?

Der Grundriss, das heisst das Konzept der Wohnung, ist fix vorgegeben und aus statischen sowie leitungstechnischen Gründen nicht veränderbar. Den Innenausbau werden Sie indi-

viduell gestalten, indem Sie bei unseren Partnern die Küche, die Garderobe, die sanitären Apparate, die Boden-, Wand- und Deckenoberflächen, die Türen und die Farben Ihrer Wohnung nach Ihren Wünschen auswählen.

Wie weiss ich, was die Basis / die Standards für die individuellen Auswahlen sind?

Für die Küche und die Garderobe liegen detaillierte Basisofferten vor, welche nebst den Plänen auch die ausführlichen Beschriebe, inkl. Geräte und Materialisierung umfassen. Darin sind auch die Standardbudgets aufgeführt. Für die sanitären Apparate liegt für Ihre Wohnung eine individuelle Basisliste vor, welche alle Standardauswahlen detailliert umschreiben und bildlich darstellen. Darin sind auch die Bruttobudgetkosten für jede Auswahl hinterlegt. Für den Elektroausbau liegt eine detaillierte Planung zu Ihrer Wohnung vor. Die Basis der Boden- und Wandbeläge kann Ihnen anhand von Musterplatten und Parquetriemen aufgezeigt werden.

Wie habe ich während der Bauphase die Kostenübersicht der individuellen Auswahlen?

Jede individuelle Auswahl wird Ihnen immer schriftlich unterbreitet. In diesen Unterlagen werden Ihnen die Mehr- oder Minderkosten aufgezeigt. Erst mit Ihrer Unterschrift geben Sie diese Nachträge frei als «Gut zur Ausführung». Ihnen werden nur Kosten verrechnet, welche Sie vorgängig schriftlich freigegeben haben.

Wie ist der energetische Standard?

Es wird kein Energielabel angestrebt. Der Bau erfolgt nach den aktuell gültigen energetischen Standards. Auf den beiden Attikadächern werden Module einer Photovoltaikanlage installiert. Diese erzeugen erneuerbaren Strom, der ins Lokalsstromnetz des Elektrobetreibers AEW eingespeist und von allen Eigentümern genutzt werden kann. Die Abrechnung erfolgt über die wohnungseigenen Stromzähler und ermöglicht eine individuelle Messung und Verteilung für jede Wohnung.

Wie werden die Wohnungen beheizt?

Die Gebäude werden durch die Fernwärmeversorgung Böttstein (FWB) beheizt. Auch die Warmwasseraufbereitung erfolgt über dieses System. Jede Wohnung verfügt über eine Bodenheizung mit individueller Raumsteuerung.

Was wird für die E-Mobilität vorgesehen?

In der Tiefgarage werden sämtliche Installationen bis zu den einzelnen Parkplätzen vorbereitet, sodass jeder Nutzer einen eigenen E-Mobility-Anschluss realisieren kann. Der Basisausbau umfasst Leerrohrzuleitungen ab der Hauptverteilung bis zu den Parkplätzen sowie ein zentrales Lastenmanagement bei der Hauptverteilung. Damit können Sie jederzeit eine Wallbox an Ihrem Parkplatz installieren und diese über die Leerrohre an die Hauptverteilung anschliessen lassen.

Die Installation ist so vorgesehen, dass Ihr Fahrzeug über eine Stromleitung versorgt wird, die direkt an den eigenen Wohnungszähler angeschlossen ist. Die Abrechnung erfolgt dadurch automatisch und transparent über Ihre persönliche Stromrechnung – ohne externe Verwaltung.

Allgemeiner Baubeschrieb



Der Baubeschrieb gibt Ihnen einen Überblick über die wesentlichen Eigenschaften und Qualitätsstandards des Bauprojekts.

Dieser enthält Informationen zu Materialien und Ausführungsweisen, die für den Bau verwendet werden.

BKP 201 Baugrubenaushub

- Maschineller Aushub inkl. Sicherungen, Wasserhaltung usw.
- Transporte, Auf- und Hinterfüllungsarbeiten

BKP 211 Baumeisterarbeiten

- Foundation als durchgehende armierte Betonplatte ausgebildet, Arbeitsfuge zur Umfassungswand mit Zementmörtelvorlage ringsum laufend
- Decke über Untergeschoss armiert nach Ingenieur / Akustiker
- Decken über Erd-, Ober- und Attikageschosse armiert nach Ingenieur / Akustiker
- Umfassungswände im Untergeschoss in Beton, armiert.
- Umfassungswände in Erd-, Ober- und Attikageschosse mit Backsteinmauerwerk oder Beton
- Innenwände im Untergeschoss in Kalksandstein oder Beton
- Innenwände in Erd-, Ober- und Attikageschosse in Backstein oder Beton
- Wohnungstrennwände in Beton
- Kanalisationsleitungen in PE-Rohren

BKP 221.2 Fenster in Kunststoff/ Metall

- Kunststofffenster mit Metallabdeckungen aussen, Wärmeschutz - Isolierverglasungen, U-Wert Glas 0.6 W/m²K
- Metalloberflächen nach Farbkonzept
- Sämtliche Fenster im Erdgeschoss mit erhöhtem Einbruchschutz (Verbundsicherheitsglas und mehrfache Schliesspunkte)

BKP 221.6 Türen/Tore aus Metall

- Garagentor elektrisch in feuerverzinkter Stahlkonstruktion mit Gitterfüllung

- Aussentüre bei Treppenaufgang in feuerverzinkter Stahlkonstruktion mit Gitterfüllung
- Haupteingangstüren EG mit Aluminiumkonstruktion und Festverglasung

BKP 222 Spenglerarbeiten

- Alle Spenglerarbeiten wie Dachwasserrohre, Dachrandabschlüsse, Brüstungsabdeckungen, Sockelbleche usw. in Chromstahl

BKP 224.1 Flachdach

- Balkone Obergeschosse
- Wassersperrschicht mit 1-lagiger Bitumendichtungsbahn
- Schutzbahn, Trennvlies
- Zementplatten auf Stelzlagern mit Schallschutzfunktion

Terrassen Attika

- Dampfsperre auf Betonuntergrund verschweisst
- Wärmedämmung
- Wassersperrschicht mit 2-lagiger Bitumendichtungsbahn
- Schutzbahn, Trennvlies
- Zementplatten auf Stelzlagern

Attikadach

- Dampfsperre auf Betonuntergrund verschweisst
- Wärmedämmung
- Wassersperrschicht mit 2-lagiger Bitumendichtungsbahn
- Drainagematte
- Substrat mit extensiver Begrünung
- Glasaufbauten (Oblichter) 60cm/60cm mit Elektroantrieb

BKP 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung

- Aussenwärmedämmung mit Polystyrolplatten 220mm dick
- Aussenputzaufbau Erd- und Obergeschoss mit Besenstrichoberfläche
- Aussenputzaufbau Attikageschoss mit 0.5mm Abrieb
- Fensterbänke in Aluminium

BKP 227.1 Äussere Malerarbeiten

- Verputzte Fassadenoberflächen 2-fach gestrichen gemäss Farbkonzept

BKP 228 Sonnenschutz

- Rafflamellenstoren elektrisch bedienbar gemäss Farbkonzept
- Vertikale Stoffstoren bei Fenstern in eingezogenen Balkonbereichen elektrisch bedienbar gemäss Farbkonzept
- Sonnenschutzmarkisen elektrisch bedienbar gemäss Farbkonzept

BKP 23 Elektroanlagen

- Installationen gemäss detailliertem Elektro-Projekt
- Sonnerie mit Gegensprechanlage und Türöffner
- Sicherungskasten pro Wohnung
- LED-Einbauspotlights gemäss Elektroprojekt
- Multimediasteckdosen in jedem Zimmer

BKP 239 Photovoltaik Anlage

- Photovoltaikanlage mit Modulen auf der Attikadachflächen
- Anschluss an das Lokalstromnetz des Elektrobetreibers AEW, was eine Eigennutzung des Solarstroms mit Abrechnung über die wohnungseigenen Elektrozähler ermöglicht (keine externe Abrechnungen)

BKP 239 Allgemeine Elektroanlagen

- Ausbau E-Mobility mit Leerrohrleitungen ab der Hauptverteilung bis zu den Tiefgaragenparkplätzen. Dies ermöglicht einen unkomplizierten Anschluss mit Abrechnung über den eigenen Zähler (keine externen Abrechnungen)
- Inkl. Einbau des Lastenmanagements
- Ohne Ausbau der Ladestation beim Parkplatz

BKP 24 Heizungsanlagen

- Wärmeerzeugung mit Fernwärme
- Wärmeverteilung durch Fussbodenheizung
- Einzelmessung pro Wohnung
- Einzel-Raumregulierung bei allen Hauptzimmern

BKP 244 Lüftungsanlagen

- Gefangene Räume (Nasszellen und Redit) in den Wohnungen mit mechanischer Lüftung
- Kellerräume im Untergeschoss mit mechanischer Lüftung

BKP 25 Sanitäranlagen

- Zentrale Warmwasseraufbereitung mit Heizung gekoppelt
- Sanitärapparate gemäss Standard Sanitär-Projekt (Details sind in der Sanitär-offerte geregelt)
- Waschautomat und Tumbler pro Wohnung
- Duschtrennwände aus Glas
- Unterbaumöbel bei allen Lavabos
- Frostsicherer Aussenwasserhahn pro Wohnung

BKP 258 Kücheneinrichtung

- Einbauküche gem. detaillierter Offerte
- Fronten Kunstharz gemäss Standard-Oberflächenpalette

BKP 261 Aufzüge

- Personenlift 630 kg (8 Personen, rollstuhlgängig, 1.10 x 1.40 m)
Direktzugang ins Attika

BKP 271 Gipserarbeiten

- Wände mit mineralischem Abrieb, 1.5 mm Positivstruktur
- Decken Weissputz glatt
- Vorhangschienen 1-läufig in Weissputz Decke eingelassen
(ohne Nasszellen und Küchen)

BKP 272 Metallbau- und Schlosserarbeiten

- Schlosserarbeiten Geländer Metall feuerverzinkt und
pulverbeschichtet gemäss Farbkonzept
- Handläufe Treppenhaus in Holz
- Briefkastenanlage mit Sonnerie vor Eingang, Farbe gemäss
Farbkonzept

BKP 273 Schreinerarbeiten

- Wohnungseingangstüren als schallgetrennte Stahlzargentüren
mit umlaufender Doppelfalzdichtung und Volltürblatt mit 3
Punkte-Schliessung
- Innentüren mit Metalltürzargen, Türblätter CPL-Folien belegt
in weiss, und Drückergarnituren gemäss Standardauswahl
- Türdrückergarnituren mit Rosetten gemäss Standardauswahl
- Fenstersimsabdeckungen aus MDF, weiss gestrichen

BKP 273.1 Garderoben

- Garderoben gem. detaillierter Offerte
- Fronten Kunstharz gemäss Standard-Oberflächenpalette

BKP 281.0 Unterlagsböden

- Sämtliche Wohnräume mit schwimmenden Unterlagsböden,
inkl. Trittschall- und Wärmedämmung

BKP 281 Bodenbeläge

- Wohnen, Essen, Küche, Reduit und Korridore mit kerami-
schen Platten, Sockel aus Bodenplatten geschnitten 40mm
- Nasszellen mit keramischen Platten
- Alle Zimmer mit Eichenriemen-Parkett, geklebt, Sockel aus
Holz in weiss
- Standardparkett und -platten gemäss detaillierten Unterlagen

BKP 282 Wandbeläge

- Keramische Platten in Badezimmer (Höhe 1.20 m), im
Bereich Dusche und Badewanne auf gesamte Wandhöhe,
Restfläche Abrieb
- Standardplatten gemäss detaillierten Unterlagen

BKP 285 Innere Oberflächenbehandlungen

- Wände und Decken in Keller- und Technikräumen sowie Kor-
ridore weiss gestrichen
- Wände und Decken in Tiefgarage weiss gestrichen (Wände
bis 50cm über Boden)
- Bodenflächen im Untergeschoss und Tiefgarage roh belassen
- Alle mineralischen Abriebwände und Decken in Weissputz,
weiss gestrichen
- Stahlzargen und Wohnungseingangstüren gestrichen

BKP 4 Umgebung

- Umgebungsgestaltung gemäss Situationsplan, mit Rohplanie,
Feinplanie, Humusierung und Rasensaat
- Parkplätze mit Sickerverbundsteinen
- Zufahrt zur Tiefgaragenabfahrt mit Asphaltbelag
- Wohnungssitzplätze und Terrassen mit Betonplatten
- Bepflanzung gemäss detailliertem Umgebungsplan
- Gehwege gemäss detailliertem Umgebungsplan

Illustrationen / Visualisierungen

Die in der Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Pläne dienen der allgemeinen Information und sind ohne Gewähr.

Für Ausführung und Flächen sind die detaillierten Unterlagen und die Ausführungspläne im Massstab 1:50 massgebend. Projektänderungen und Abweichungen bleiben vorbehalten.

Die Möblierungen in den Plänen sind Einrichtungsvorschläge und nicht im Kaufpreis inbegriffen. Im Kaufpreis inbegriffen sind Küchen, Garderoben, sanitäre Apparate, Waschmaschine und Tumbler gemäss detaillierten Beschrieben und Budgets.

Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.

Fassung August 2025

Bedingungen, Partner

Kauf-, Reservations- und Zahlungsbedingungen

Unterzeichnen der Reservationsvereinbarung

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung erfolgt eine Anzahlung von CHF 20'000.-. Damit wird die Reservation verbindlich.

Bei der Beurkundung muss ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen des finanzierenden Institutes vorliegen. Anschliessend erfolgen die Zahlungen gemäss Zahlungsplan.

Vor der Schlüsselübergabe/ Wohnungsfertigstellung mit Übergabe von Nutzen und Schaden ist die Restzahlung fällig.



Verkauf

Yves Schmid

5313 Döttingen | T 044 740 27 44 | M 078 620 37 37 | immo@avschmid.ch

Robert Meier / Daniel Meier

Bahnhofstrasse 18 | PF 489 | 5600 Lenzburg | T 062 886 66 22 | architektur@mitac.ch

Bauherr / Grundeigentümer

Baukonsortium „Dorfstrasse“ c/o Mitac Immobilien AG | PF 489 | Bahnhofstrasse 18 | 5600 Lenzburg | T 062 886 66 22

Architektur

Mitac Architektur AG

Bahnhofstrasse 18 | PF 489 | 5600 Lenzburg | T 062 886 66 22 | architektur@mitac.ch